



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Des baux et des couples

Je loue un appartement à un couple depuis plusieurs années. Le bail a été signé par les deux personnes, mais elles me demandent aujourd'hui de le modifier, car elles se sont séparées. Suis-je dans l'obligation d'accepter de libérer le locataire qui n'habite plus dans l'appartement? (Sophie G. Genève)



ADOBE STOCK

Le contrat de bail peut être signé par plusieurs personnes.

Le contrat de bail peut être signé par plusieurs personnes qui sont soit cobailleurs, soit colocataires. Pour le bailleur, il est parfois intéressant d'avoir plusieurs colocataires qui seront en principe solidaires du paiement du loyer. Le bailleur pourra ainsi réclamer la totalité du loyer au colocataire de son choix. En cas de résiliation du bail, le congé donné par les colocataires doit émaner de la totalité d'entre eux (ils doivent signer tous ensemble la lettre de résiliation). A défaut, le congé est nul. Lorsqu'il quitte les locaux loués en cours de bail, le colocataire reste néanmoins solidairement lié par le contrat et reste débiteur du loyer, de la remise en état des locaux à la fin du bail, ainsi que de toute autre obligation découlant du bail. Une résiliation qui émanerait de ce seul colocataire sortant

est sans effet en vertu du principe de l'invisibilité du congé. Cela n'empêche pas le bailleur, avec l'accord du colocataire res-

tant en place, de libérer le colocataire sortant en prévoyant un avenant au bail ou en signant un nouveau contrat de bail.

BRÈVES

Bail et énergie

Notre prochain séminaire juridique aura lieu le jeudi 20 octobre 2022, de 9h à 12h à l'auditorium de la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), avec le programme suivant:

Hausse des coûts de l'énergie - Comment adapter le contrat de bail?, par Emmanuelle Gaide, directrice, juridique, organisation et formation chez Moser Vernet & Cie et Mélanie Chesneau, collaboratrice, juridique, organisation et formation chez Moser Vernet & Cie.

Plug & Play, quelques aspects juridiques, par M^e Serge Patek, avocat en l'Etude Barth & Patek à Genève.

Le chaud must go on - Coupure d'électricité ou de chauffage: responsabilité du bailleur?, par M^e Stéphane Penet, avocat en l'Etude Waeber Maître à Genève, spécialiste FSA en droit du bail.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconsils.ch (rubrique cours et séminaires).

A noter par ailleurs que si le bail porte sur un logement familial, c'est-à-dire que l'appartement sert de domicile à un couple marié, le locataire ne peut pas résilier le bail sans le consentement exprès de son conjoint, que celui-ci ait signé le contrat ou non. En revanche, le juge du divorce peut attribuer les droits et obligations découlant du contrat de bail portant sur le logement familial à l'un ou l'autre des époux, et ce indépendamment de la question de savoir qui a signé le contrat de bail. Dans ce cas, le bailleur doit accepter de transférer le contrat de bail à un seul des ex-colocataires, voire même à l'un des ex-époux qui n'était pas titulaire du bail. Dans le cadre d'une séparation judiciaire, le juge des mesures protectrices de l'union conjugale peut attribuer la jouissance exclusive du domicile conjugal à l'un des époux, mais cela n'oblige pas encore le bailleur à transférer ou modifier le bail. Les concubins ne bénéficient

pas, en revanche, des mêmes droits que les époux.

Dans votre cas, il convient tout d'abord de vérifier si le bail porte sur un logement familial ou non. Si tel est le cas, ce n'est qu'en cas de décision par le juge du divorce que vous pourriez être contraint de libérer le locataire sortant et de transférer le bail au locataire restant. Des renseignements que vous m'avez fournis, il apparaît que le couple n'est pas marié, de sorte que le bail ne porte pas sur un logement familial au sens de la loi. S'il ne s'agit que de concubins, ceux-ci ne bénéficient pas des mêmes droits que les époux et doivent être considérés comme des colocataires ordinaires. Vous n'êtes ainsi aucunement obligé d'accepter la résiliation par un seul des colocataires qui n'occuperait plus l'appartement et qui souhaiterait être libéré des obligations découlant du bail. Vous n'avez de plus aucune obligation d'accepter

de transférer le bail au locataire restant. Bien évidemment, et si vous n'y voyez pas d'opposition, vous pouvez libérer la personne qui a quitté l'appartement en signant un avenant au bail ou en concluant un nouveau bail avec la personne qui restera dans le logement. Il convient au préalable de vous assurer de la solvabilité du locataire restant, afin de savoir si ses revenus lui permettent d'assumer seul le paiement du loyer. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre: www.cgionline.ch



Véra, résidente de l'EMS Plantamour
«Ma passion, la pâtisserie!»

Véra apprécie tout particulièrement de pouvoir être utile en confectionnant de délicieux gâteaux...



Plantamour



Agems, la vie continue!

Huit lieux de vie à Genève: Val Fleury • Plantamour • La Coccinelle
La Tour • Les Châtaigniers • Notre-Dame • Beauregard • Villa Mona